



**En période de turbulence,  
misez sur la valeur sûre :  
Rejoignez-nous !**



**PRESENT au FORUM de l'INVESTISSEMENT et du PLACEMENT de PARIS les 17-18 Octobre 2008,**

**Porte Maillot, Hall Neuilly Stand N12.**

**Pour toute invitation**

**gratuite merci de nous adresser un courriel ou nous contacter par tél : 05 56 52 75 23**



### Les chiffres utiles

L'indice de référence des Loyers : 2<sup>nd</sup> T 2008, paru le 17/07/2008 est de 116.07. Il progresse de 2.38%%

L'indice du coût à la construction du 4<sup>ème</sup> T 2007 est de 1 497.

L'indice des prix à la consommation est passé à 119.92 base 100 en avril dernier. Celui-ci considéré hors tabac est de 118.69

Le SMIC est passé à 8.71€ de l'heure

Le taux d'intérêt légal est de 3.99% pour l'exercice 2008.

Le loyer plafond « Robien centré » pour les baux conclus en 2008 est de 14.61 €/m<sup>2</sup> sur Bordeaux et une partie de la CUB (nous consulter pour plus de précisions), et pour le Borloo neuf 11,69€/m<sup>2</sup>.

tel : 05 56 52 75 23

fax : 05 56 52 18 79

www.gestionet.org

mail : contact@gestionet.org



### L'immobilier de vacances

Après avoir tourné la page de la période estivale, voici venir le temps d'ordonner nos idées sur l'immobilier de vacances. Celui qui nous a hébergé et qui a permis de nous reposer et nous détendre au grand air.

Ce toit accueillant est-il une dépense ou un investissement ? Nous classerons sous la rubrique dépense l'hébergement ne rentrant pas à l'actif de notre patrimoine, et au contraire, sous la rubrique investissement, celui qui l'accroît.

Les hébergements qui constituent une dépense - en dépit du caractère bénéfique qu'ils apportent : repos & détente, ce qui permet le maintien de notre capacité de travail - sont l'immobilier hôtelier et la location saisonnière.

Ces toits ont une valeur d'usage pour une période donnée, en plus d'un service rendu pour l'hôtelier. Ils se consomment donc pour l'utilisateur. Ils constituent, incontestablement une dépense.

En revanche, deux autres formes d'hébergement constituent un investissement :

**L'acquisition d'un bien sous les statuts particuliers suivants :** LMP (loueur meublé professionnel) ou LMNP (loueur meublé non professionnel), ZRR (zone de revitalisation rurale), avec possibilité de séjour.

L'achat d'une résidence de vacance.

La première formule offre la capacité d'utiliser le logement acquis un certain nombre de jours déterminés tout en confiant la location « annuelle » à une

société gestionnaire, par bail de 9 ans. Enfin, elle est, en outre, assortie d'avantages fiscaux non négligeable.

La seconde formule, plus traditionnelle, est peut-être plus coûteuse mais elle offre la jouissance du bien la plus étendue.

Chacun de ces hébergements, offre un intérêt particulier, en fonction de la situation financière de chaque individu et du but recherché. Il répond à des considérations évidemment financières mais aussi sociologiques.



### Le propriétaire face au Squatter

On définit cet individu comme « celui qui entre dans les lieux de manière illicite sans autorisation, il n'a ni droit, ni titre »<sup>1</sup>. Il cause d'immanquables difficultés au propriétaire bailleur qui se trouve devant une absence de revenu, l'obligation d'assumer financièrement les contrats de fourniture d'énergie et matières premières ou de prestations communes à l'immeuble collectif. Le bailleur peut encore se retrouver responsable vis à vis de tiers personnes perturbées par les nuisances éventuellement générées par un squat. Enfin, il se trouve pris dans une procédure dont il se passerait bien. Quelle est-elle ?

Lorsque le squatter est pris en flagrant délit, l'expulsion peut être sollicitée par le procureur de la République ou l'officier de police judiciaire dans un délai de 48h à compter de sa 1<sup>ère</sup> installation<sup>2</sup>. Dans la situation inverse, l'article 38 de la Loi n°2007-290 du 5/03/2007 instituant le droit au logement opposable facilite leur expulsion en demandant au préfet de mettre en demeure l'individu de quitter les lieux dans un délai déterminé et de procéder à l'évacuation forcée en cas d'inobservation.

Toutefois, pour exercer cette faculté, le propriétaire doit au préalable déposer plainte, faire constater par un officier de police judiciaire la preuve de l'occupation illicite et que le logement constitue son domicile.

<sup>1</sup> Le Squatter Frédéric BERENGER Revue Administrer N°411 juin 2008

<sup>2</sup> Article 53, al. 2 du Code de procédure pénale

